



PRÉFET DU HAUT-RHIN

SOUS-PREFECTURE DE MULHOUSE

Bureau des Affaires Communales
et de la Réglementation
Affaire suivie par : Mme Sylvie DUPONT
☎ 03 89 33 45 03
☎ 03 89 46 69 58
✉ sylvie.dupont@haut-rhin.gouv.fr

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DU HAUT-RHIN**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale
Dossier suivi par : Loïc Bour
☎ 03 89 24 85 06
✉ loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire de Rixheim

Hôte de Ville
28 rue Zuber
68170 RIXHEIM

Objet : Projet de PLU arrêté
PJ : 1 avis technique

Mulhouse le 22 janvier 2018

Objet : avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rixheim.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune arrêté le 18 octobre 2017 par le conseil municipal de Rixheim, après une période d'élaboration avec la participation des personnes publiques associées.

Suite aux réunions de travail qui se sont tenues dans ce cadre, la direction départementale des territoires vous a fait parvenir ses observations par courriers des 8 septembre 2016 et 12 juin 2017.

Au vu du dossier de projet arrêté et des observations émises par les services que j'ai consultés, je souhaite en souligner les points les plus importants.

1 - Projet de développement communal :

La commune estime un besoin de 410 logements, répartis ainsi :

- 200 logements vacants remis sur le marché;
- 110 logements construits dans les « dents creuses » ;
- 100 logements construits dans une zone d'extension 1AUa d'une surface de 2,5 ha.

Ce besoin estimé n'apparaît pas corrélé aux prévisions d'évolution de la population et de desserrement des ménages. Le choix d'une hypothèse de croissance démographique ne se dégage pas clairement du rapport de présentation.

Je vous invite donc à poursuivre la réflexion concernant le projet de développement et à ajuster en conséquence les objectifs de production de logements.

.../...

2 - Zones d'extension :

- La zone d'extension 1AUa est située sur le site d'une ancienne casse automobile. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur indique que «*tout aménagement en vue de créer des logements devra au préalable prendre l'assurance que toutes les dispositions ont été prises en matière de dépollution.*» Il appartiendra donc à la commune de s'assurer que ce secteur peut accueillir des logements dans les conditions de sécurité requises, notamment au titre de la prévention des pollutions.

- La commune définit une zone 1AUd «*destinée à l'habitat [...] en cours de construction sous forme d'un lotissement.*» La commune devra donc compléter son projet par la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

3 - Mixité sociale :

La commune de Rixheim est carencée en logements locatifs sociaux au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Elle est, ainsi, invitée à mobiliser les outils nécessaires à l'atteinte de ses objectifs triennaux (145 logements locatifs sociaux pour 2017-2019).

4 - Environnement et protection des espaces naturels:

4.1 - La commune prévoit l'urbanisation future d'une zone de 55 ha dans la forêt domaniale de la Hardt pour une activité économique. Cet espace boisé, propriété inaliénable de l'État, ne pourrait être urbanisé que sous condition de compensations très importantes et onéreuses pour la ville. Le site est également reconnu sensible du point de vue paysager et environnemental par le rapport de présentation et le PADD.

L'attention de la commune est attirée sur les difficultés induites par ce projet portant sur la zone 2AU.

4.2 - Le PLU comprend huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permettent des constructions en zone naturelle sur une surface totale de 23,7 ha.

Ces secteurs doivent être limités aux abords des constructions et installations prévues.

4.3 - Ressource en eau potable : La zone urbaine UE4 et UE5, réservée aux activités de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim, est située dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.

Le règlement de cette zone est en contradiction avec les dispositions fixées par cette servitude d'utilité publique qui interdit les activités et les constructions. Il conviendra que la commune adapte son projet pour concilier le respect de la servitude et l'aménagement de ces zones.

Sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, j'émet **un avis favorable** à votre projet de PLU.

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU et que la jurisprudence constante démontre que le juge administratif attache une importance particulière aux justifications des choix d'aménagement figurant dans le document d'urbanisme.

L'annexe technique détaillée jointe reprend l'ensemble des observations émises par mes services. Je vous invite à l'examiner avec soin en vue d'adapter, en conséquence, le projet de PLU. Cet avis ainsi que l'annexe précitée devront figurer au dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLU.

Mes services et ceux de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu et cet avis.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Mulhouse

Jean-Noël CHAVANNE





PRÉFET DU HAUT-RHIN

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

Service Connaissance Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale
Fax : 03 89 24 84 99

Dossier suivi par : Loïc Bour
☎ : 03 89 24 85 06
✉ : loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Objet : PLU arrêté de Rixheim

Colmar, le 22 janvier 2018

AVIS TECHNIQUE DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE RIXHEIM

A - La direction départementale des territoires (DDT) du Haut-Rhin

1. Perspectives d'évolution de la population et évaluation des besoins en habitat

1.1 Projet communal

La commune vise la création de 410 logements sur le territoire de sa commune ; elle prévoit une consommation foncière de 3,9 ha.

Ce besoin en logements est réparti ainsi :

- 200 logements vacants remis sur le marché ;
- 110 logements construits dans les « dents creuses » ;
- 100 logements construits dans une zone d'extension 1AUa d'une surface de 2,5 ha.

L'échéance du projet de développement n'est pas clairement annoncée : le rapport de présentation prévoit des échéances à 2025 ou 2030.

Il appartient à la commune de fixer une échéance à la réalisation de son projet d'aménagement, et d'en tirer les conséquences pour la consommation foncière.

De même, le rapport de présentation expose trois hypothèses de croissance établies à partir du diagnostic et des évolutions passées de la population sans que le choix d'un scénario par la commune se dégage clairement.

L'estimation des besoins en logements dans le projet est décorrélée de l'augmentation de la population prévue et du desserrement des ménages.

Le taux de vacance sur la commune, estimée par l'INSEE à 6 %, permet une bonne fluidité du parc immobilier, et la mobilisation de l'ensemble des logements sur la commune. Aussi, la remise sur le marché de 200 logements vacants, soit la moitié de l'ensemble des logements vacants sur la commune (398) apparaît donc optimiste.

La commune est invitée à poursuivre sa réflexion concernant son projet et à ajuster ses objectifs de production de logements à celui-ci.

La zone d'extension immédiate pour l'habitat 1AUa est située au sud du quartier de l'Île Napoléon, sur le site d'une ancienne casse automobile. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) expose que « *tout aménagement en vue de créer des logements devra au préalable prendre l'assurance que toutes les dispositions ont été prises en matière de dépollution.* »

Il appartient à la commune, au titre des dispositions de l'article L.101-2, 5°, de s'assurer que ce secteur peut être urbanisé, notamment au titre de la prévention contre les pollutions. Si tel n'est pas le cas, la commune devra l'exclure de son projet de PLU.

La commune définit une zone 1AUd « *destinée à l'habitat [...] en cours de construction sous forme d'un lotissement* », sans qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'ait été prévue pour cette zone. Les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme imposent l'existence d'une OAP pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune est identifiée par le SCoT en vigueur comme un centre urbain à renforcer. A ce titre, la sixième ville du département doit prendre toute sa place dans l'accueil des populations, en densifiant la ville et en ouvrant à l'urbanisation les surfaces suffisantes. La ville doit donc calculer le nombre de logements nécessaires sur la période du PLU et traduire cet objectif en termes de densification et de surfaces à urbaniser.

1.2 Mixité sociale

La commune est carencée en logements locatifs sociaux au titre de la période triennale 2014-2016. Au 1^{er} janvier 2016, la commune était déficitaire de 438 logements sociaux, et les objectifs imposés pour la période triennale 2017-2019 sont la réalisation de 145 logements locatifs sociaux.

La lettre d'observations du 12 juin dernier vous invitait à décliner dans le PLU les actions permettant de réduire significativement d'ici à 2025 son déficit de logements sociaux par la mise en œuvre d'outils tels que le secteur de mixité sociale et/ou l'emplacement réservé.

La commune inscrit une proportion de 30 % de logements locatifs sociaux dans l'orientation d'aménagement et de programmation et l'article 2 du projet de règlement prévoit l'emploi d'un quota de logements locatifs sociaux à l'article 2 du règlement couvrant plusieurs zones du PLU (UA, UB, UC, AU).

En dehors des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés, le règlement ne peut imposer un quota et un type de logements sociaux, le logement social ne constituant pas une destination au sens de l'article R.123-9 (ancienne version) du code de l'urbanisme. L'inscription de la production de logements sociaux dans les OAP comme dans le règlement ne permet pas de garantir l'effectivité de cette disposition. Le projet de PLU ne permet pas, en l'état, de combler ce déficit, alors même que la commune s'y est engagée, par contrat de mixité sociale signé le 29 mars 2016 avec le préfet.

1.3 La zone 2AU

Une zone d'extension future (2AU) d'environ 5 ha sur les anciens terrains de la SNCF est définie en vue d'accueillir le futur écoquartier intercommunal. La commune est invitée à préciser les besoins en logements qui seraient satisfaits par cet écoquartier, ainsi que les éléments relatifs à la mise en œuvre de ce projet, notamment l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation.

La réalisation de ce projet est un engagement pris par la commune dans le contrat de mixité sociale pour rattraper le déficit en logements locatifs sociaux. L'urbanisation différée de ce secteur compromet l'atteinte des objectifs triennaux.

Il est rappelé que le préfet a renoncé à faire valoir son droit de préemption sur un terrain adjacent, la commune ayant avancé en avoir le besoin afin d'y édifier une chaufferie pour l'écoquartier.

2. Protection des espaces naturels et environnement

2.1 Forêt domaniale de la Hardt

Une zone d'urbanisation future pour l'économie de 55 ha est définie dans la forêt de la Hardt, à côté du site de l'usine Peugeot. L'inscription de ce site en 2AU dans le projet se réfère au projet de SCoT de la région mulhousienne qui identifie des terrains à vocation économique à exploiter sur la commune de Rixheim.

Il s'agit d'un site sensible du point de vue environnemental qui représente un enjeu à divers titres : qualité des paysages, coupure verte et couloir écologique entre les espaces urbanisés et le site industriel. Les objectifs généraux du PADD ont exprimé ces enjeux environnementaux en prévoyant dans ce secteur une orientation « *protection des forêts/ des réservoirs de biodiversité* ». Le classement de ce site en zone économique d'urbanisation future entre donc en contradiction avec les enjeux de préservation environnementale exprimée au PADD.

Ces terrains sont situés dans la forêt domaniale et sont, à ce titre, inaliénables. Au mieux les mesures compensatoires à prévoir en vue de leur distraction rendent-elles le projet de réalisation de cette zone économique hypothétique et vraisemblablement très onéreux.

La commune est invitée à reconsidérer son projet sur ce point.

De même, la zone UBb dédiée aux équipements généraux à l'ouest de la zone 2AU, couvre un large espace autour de l'emprise d'un hangar existant. Afin de concilier l'aménagement de cette zone avec la préservation de la forêt de la Hardt, la commune est invitée à revoir la superficie de cette zone en l'ajustant à l'emprise du bâtiment existant.

2.2 Ressource en eau potable

La zone urbaine UE4 et UE5 réservée aux activités de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim est située dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable. Le règlement de cette zone est, en l'état, incompatible avec les dispositions de la servitude d'utilité publique qui interdit les activités et les constructions.

Les zones UE4 et UE5 doivent être supprimées et les terrains correspondants reclassés en N.

2.3 Autres espaces

La zone UBc « gens du voyage » est plus large que celle présentée lors de la réunion du 16 mars 2017 et couvre à présent des terrains auparavant classés N, ce qui correspondait à l'usage des sols (forêt et cours d'eau). Les motifs de ce changement ne figurent pas au rapport de présentation. La commune est invitée à expliciter cet élargissement comprenant, maintenant, les abords de l'ancien canal du Rhône au Rhin.

La partie de la zone 2AU longeant la zone UB au sud du canal est entièrement construite et artificialisée. Un classement en zone U serait ainsi plus opportun.

Le règlement définit une zone Nc, destinée à la production d'énergie solaire. Les limites du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) doivent être ajustées à l'emprise des installations supportant les panneaux photovoltaïques et des terrains devant accueillir de nouveaux, le cas échéant. Les parcelles cultivées doivent être classées en zone A et les parties boisées en zone N.

Le secteur Nb « sports et loisir » à l'Est ne répond pas à la définition et aux exigences d'un STECAL. Il inclut notamment des parcelles cultivées, non dévolues aux sports et aux loisirs. Deux STECAL doivent être délimités et ajustés au plus près des installations existantes afin de distinguer les usages des sites (centre équestre, moto-cross) et de respecter les notions de taille et de capacité d'accueil limitées. Les parcelles cultivées, notamment, doivent être exclues du secteur Sud.

3. Remarques générales sur les documents présentés

3.1 Règlement

Le PLU ne peut pas imposer ou interdire des matériaux ; seulement réglementer l'aspect. Il n'est donc pas possible d'imposer le bois dans les constructions. En revanche, il est possible d'imposer un aspect bois.

p. 49 : il est écrit pour la zone d'extension AU qu'« *en cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect des prescriptions* ». Or, l'urbanisation doit se faire, selon le même article AU2.4, sous la forme d'une opération d'ensemble.

Dans les zones à urbaniser, le règlement demande soit un retrait d'au moins 3 mètres (zone 1AUd), soit que les constructions soient « *implantées à l'alignement des voies ou en retrait de cet alignement* ». Pour favoriser la densité et l'économie de foncier, notamment dans la volonté de faire du secteur d'extension 1AUa un quartier durable, il convient de favoriser l'implantation des constructions à proximité des voies et de limiter le retrait autorisé.

B - L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Haut-Rhin

Deux points réglementaires restent à préciser :

1. Les couvertures

La commune n'a pas souhaité intégrer la proposition réglementaire de l'UDAP indiquant « *Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront toutefois être admises pour les bâtiments et ouvrages 'intérêt public ainsi que pour les annexes et les extensions de faible emprise.* »

En effet, le règlement du PLU arrêté indique « *les toitures plates sont interdites pour le volume principal des constructions.* »

Cette rédaction revient donc à autoriser les toitures plates pour tout ouvrage qui ne relève pas du volume principal, avec les incertitudes liées à l'absence de définition de ces ouvrages et à l'imprécision de la notion de volume principal.

C'est pourquoi, à toutes fins utiles, l'UDAP68 propose une rédaction qui a l'avantage d'appréhender un certain nombre de cas de figure rencontrés lors de l'instruction des demandes de travaux, tels que les demandes de construction de toitures-terrasses :

« *Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt public ainsi que pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, de faible emprise* ».

Cette proposition diffère de celle proposée dans les lettres d'observation antérieures en ce qu'elle offre explicitement la possibilité (oubliée dans les versions précédentes) d'autoriser les éléments d'accompagnement tels que les toitures-terrasses, à condition que leur surface totale n'excède pas 10 à 15 % de la surface de toiture globale sur une même parcelle.

2. L'isolation thermique par l'extérieur

Le projet de règlement prévoit la disposition suivante : « *L'isolation thermique par l'extérieur pourra n'être autorisée qu'à condition de maintenir les décors en pierre et en pans de bois des bâtiments à valeur patrimoniale et à condition de ne pas dissimuler les caractéristiques spécifiques telles que soubassements, modénatures, encadrements, corniches, débords de toiture, etc.* » (article UA 11.5).

Pour éviter toute restitution de pans de bois structurels sous forme de pans de bois en décor peint ou rapporté (ce qui permettrait ainsi, conformément à l'article précité, le maintien du pan de bois, si l'on « joue » sur les mots), il paraît utile de modifier la rédaction de l'article UA11.5 en proposant la disposition suivante : « *L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, etc.* »

Le service tient à préciser que cette remise en cause rédactionnelle doit être interprétée comme une démarche soucieuse de trouver la formulation la plus pertinente, destinée à faciliter le travail des instructeurs en matière de demandes de travaux.